GOUWESTAD
MAKELAARDIJ



BUSKEN HUETLAAN 23

2741 AM Waddinxveen

€ 375.000 K.K.

103m²

143m²

Kom **gezellig** binnen!

OMSCHRIJVING

Busken Huetlaan 23

Ruime gezinswoning met potentie, mogelijkheid tot 4 slaapkamers en zonnige tuin op het westen.

Ben jij op zoek naar een echte kluswoning met een fijne basis, waar je helemaal je eigen stempel op kunt drukken? Dan is deze lichte eengezinswoning aan de Busken Huetlaan 23 in Waddinxveen echt een buitenkans!

Met drie slaapkamers, een doorzonwoonkamer, een riante open zolder (waar je eenvoudig een vierde slaapkamer realiseert) en een diepe achtertuin op het westen heb je hier alle ruimte om jouw droomhuis te creëren.

De basis is al ijzersterk dankzij onder andere energielabel C, 6 zonnepanelen, een nette badkamer en een rustige ligging aan een autovrij hofje. Zeker als je twee rechterhanden hebt, maak je van deze kluswoning in een handomdraai een heerlijk, modern gezinshuis!

Begane grond
Via de voortuin (gelegen op het oosten) bereik je de entree van de woning. In de hal vind je de meterkast, het toilet, een handige trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De lichte doorzonwoonkamer (ca. 7,03 x 3,66 m) beschikt over grote raampartijen met houten kozijnen, een parketvloer, een karakteristiek balkenplafond en een open haard. Aan de achterzijde ligt de dichte keuken (ca. 2,86 x 2,08 m), voorzien van een afzuigkap, inbouwspots en een gaskookplaat van Bosch. Vanuit de keuken stap je direct de achtertuin in.

Eerste verdieping
Vanaf de overloop heb je toegang tot een vaste opbergkast, drie slaapkamers en de badkamer. De drie slaapkamers zijn ruim opgezet (achterzijde groot ca. 4,04 x 3,69 m, voorzijde ca. 2,92 x 3,71 m en achterzijde klein ca. 2,99 x 2,09 m) en alle drie voorzien van dubbel glas en voorzethorren.

De nette, gemoderniseerde badkamer aan de voorzijde (ca. 1,15 x 2,13 m) is uitgerust met een inloop-regendouche, wastafelmeubel met spiegelkast, handdoekradiator en een raam met dubbel glas.

Tweede verdieping
De vaste trap leidt naar een riante, brede open zolderverdieping (ca. 5,94 x 3,30 m, op 1,5 meter hoogte gemeten), waar je met gemak een royale vierde slaapkamer of werkruimte kunt realiseren en een voorzolder.

Dankzij het Velux dakraam aan de voorzijde (2005) en de dakkapel aan de achterzijde is er volop daglicht. Op zolder bevinden zich tevens de aansluiting voor de wasmachine en de opstelplaats van de CV-ketel (Nefit, 2011).

Tuin
De diepe achtertuin (ca. 11,5 meter diep) is gunstig gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. De tuin is grotendeels betegeld en beschikt over een vrijstaande stenen berging met elektra en een achterom.

Locatie
De woning ligt aan een gezellig, autovrij hofje met voldoende parkeergelegenheid rondom de woning. Op slechts enkele minuten lopen vind je diverse basisscholen, een supermarkt, winkels, een sporthal, bushaltes, het treinstation en natuurgebied het Gouwebos.

Ook het voortgezet onderwijs is binnen enkele minuten fietsen bereikbaar, wat deze plek ideaal maakt voor gezinnen met (jonge) kinderen. Daarnaast ben je met de auto binnen enkele minuten op de uitvalswegen (A12 en A20), met een snelle verbinding richting Gouda, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

Bijzonderheden
• Woonoppervlakte: ca. 103 m^2
• Perceeloppervlakte: 143 m^2
• Bouwjaar: 1965
• Energielabel: C en voorzien van 6 zonnepanelen
• Meterkast, uitgebreide moderne indeling
• Tuinligging: Achtertuin op het westen (ca. 11,5 meter diep) en voortuin op het oosten
• Drie slaapkamers en een ruime open zolder (4e slaapkamer eenvoudig te realiseren)
• Grotendeels voorzien van dubbel glas (voordeur enkel glas) en voorzethorren
• CV-ketel: Nefit HR (2011)
Wat u verder nog moet weten
• Verkoop uit nalatenschap: De verkoop vindt plaats vanuit een nalatenschap. Daarom zullen een ouderdomsclausule en een niet-zelfbewoningsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.
• Oplevering: De oplevering dient plaats te vinden binnen 3 maanden na mondelinge overeenstemming.

Disclaimer: Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen enkel recht worden ontleend. Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.



KENMERKEN

Busken Huetlaan 23

Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1965
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	143 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	103 m^2
Inhoud	361 m^3
Oppervlakte externe bergruimte	7 m^2

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	C

CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2011
Combiketel	Ja

KENMERKEN

Busken Huetlaan 23

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond



















































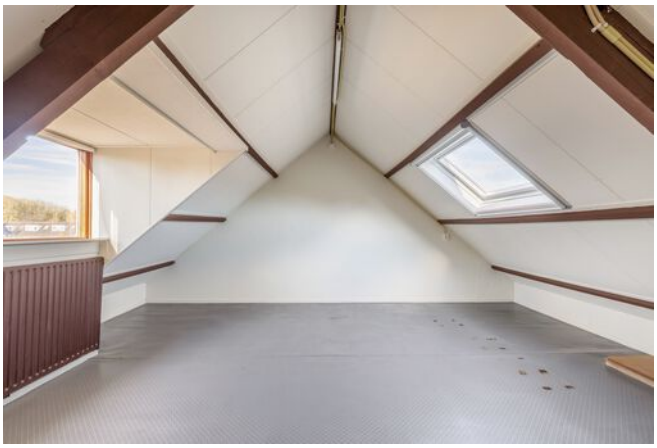










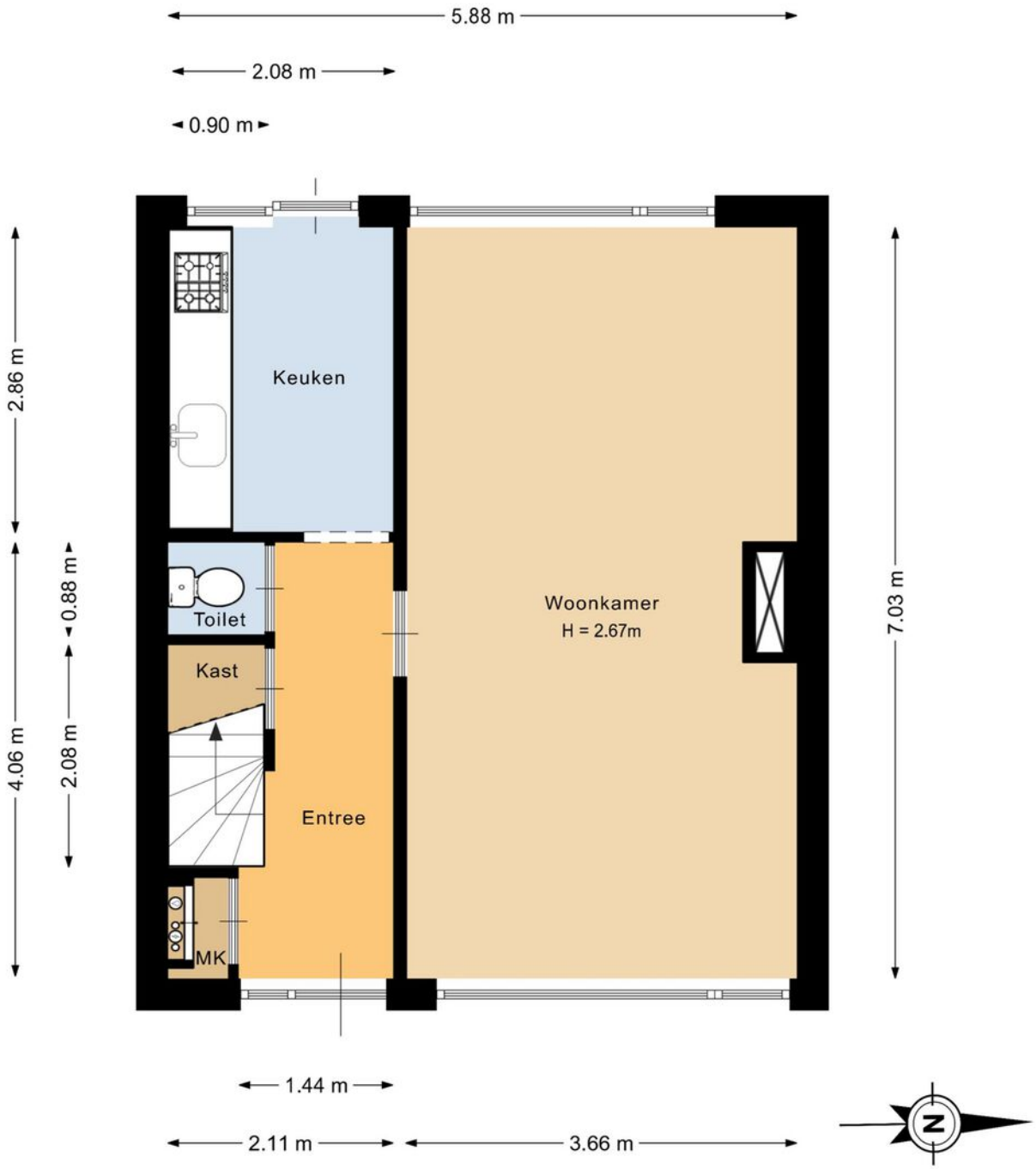






PLATTEGROND

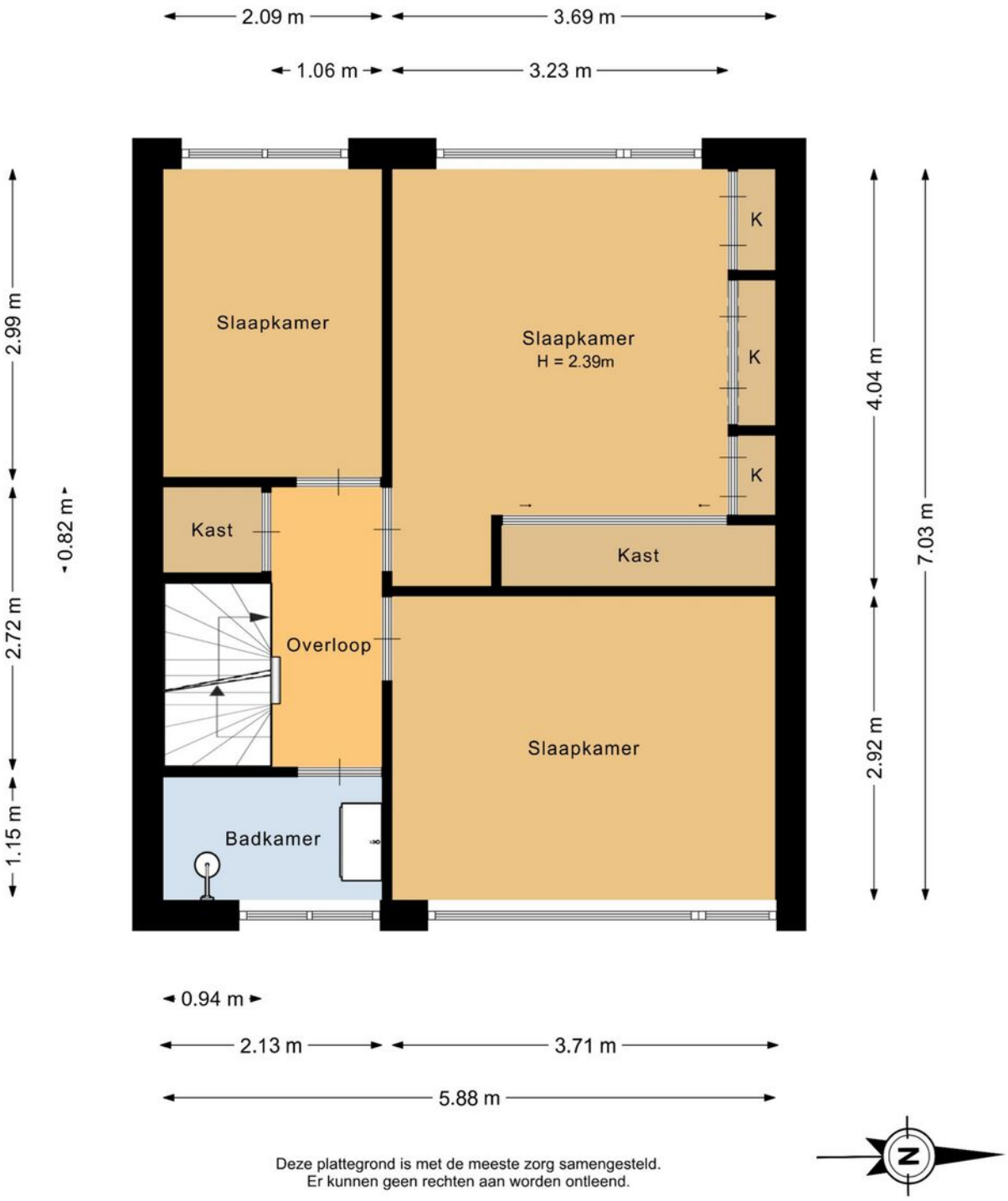
Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

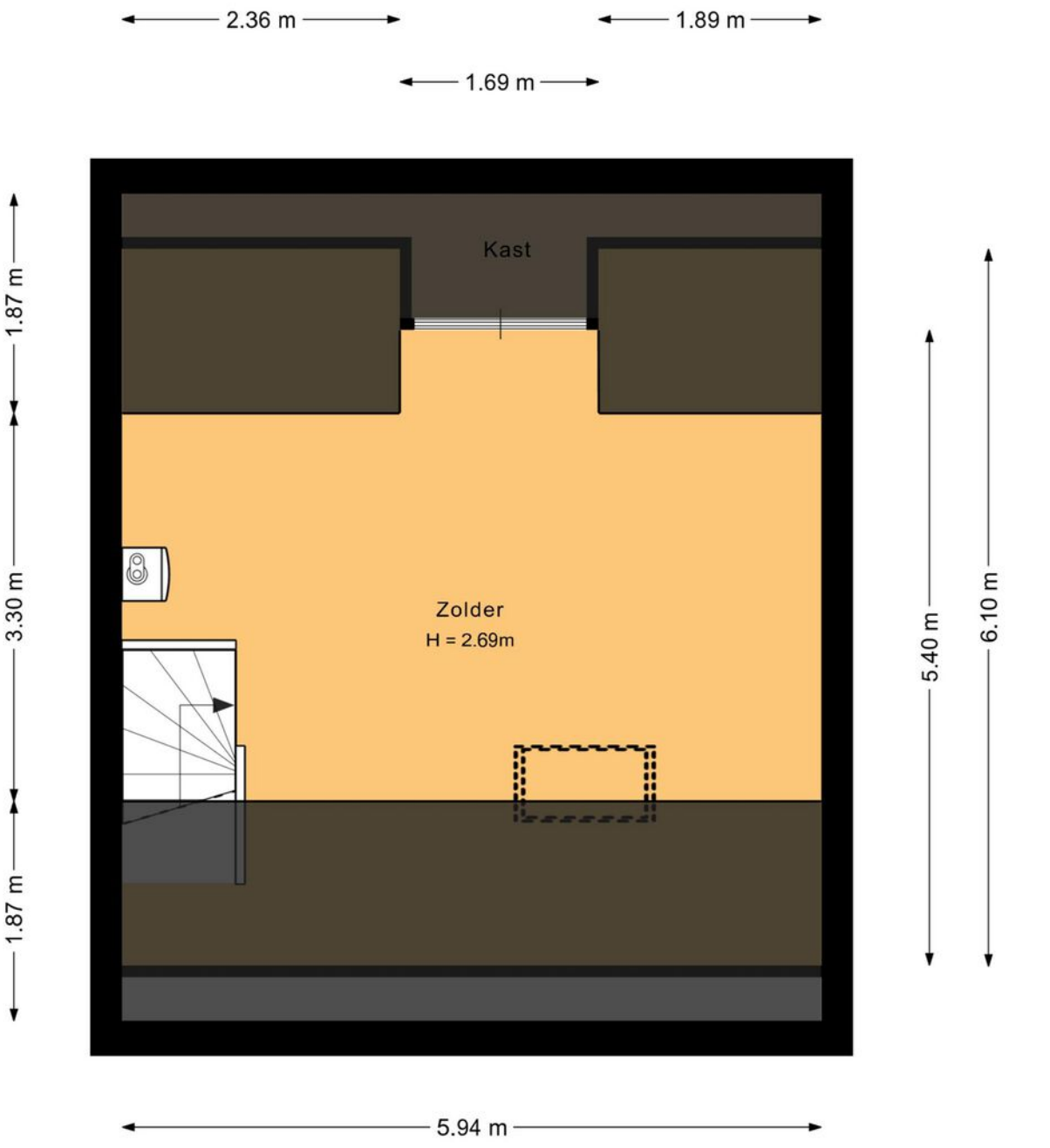
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

Tweede verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

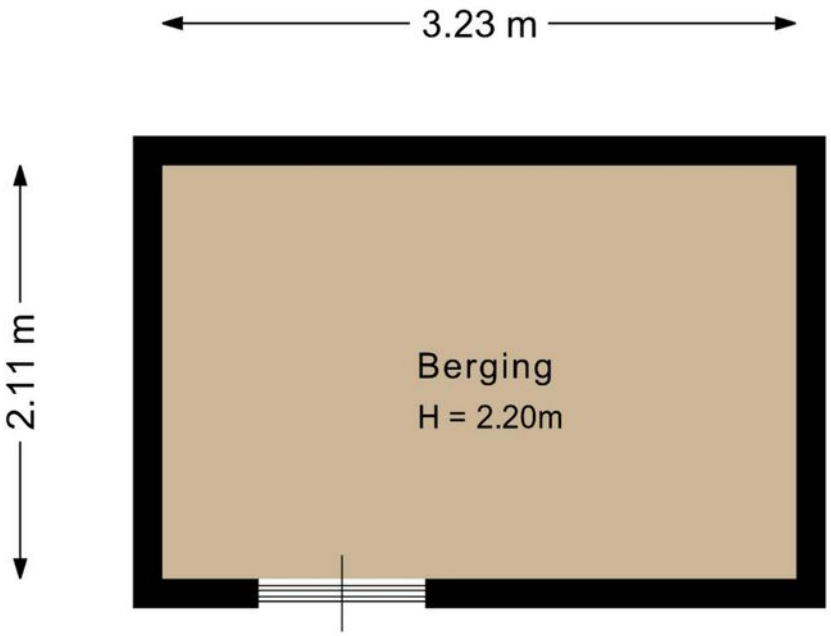
Situatie



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

Berging



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



KADASTRALE KAART

Busken Huetlaan 23

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leon



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Waddinxveen
Sectie	B
Perceel	4743

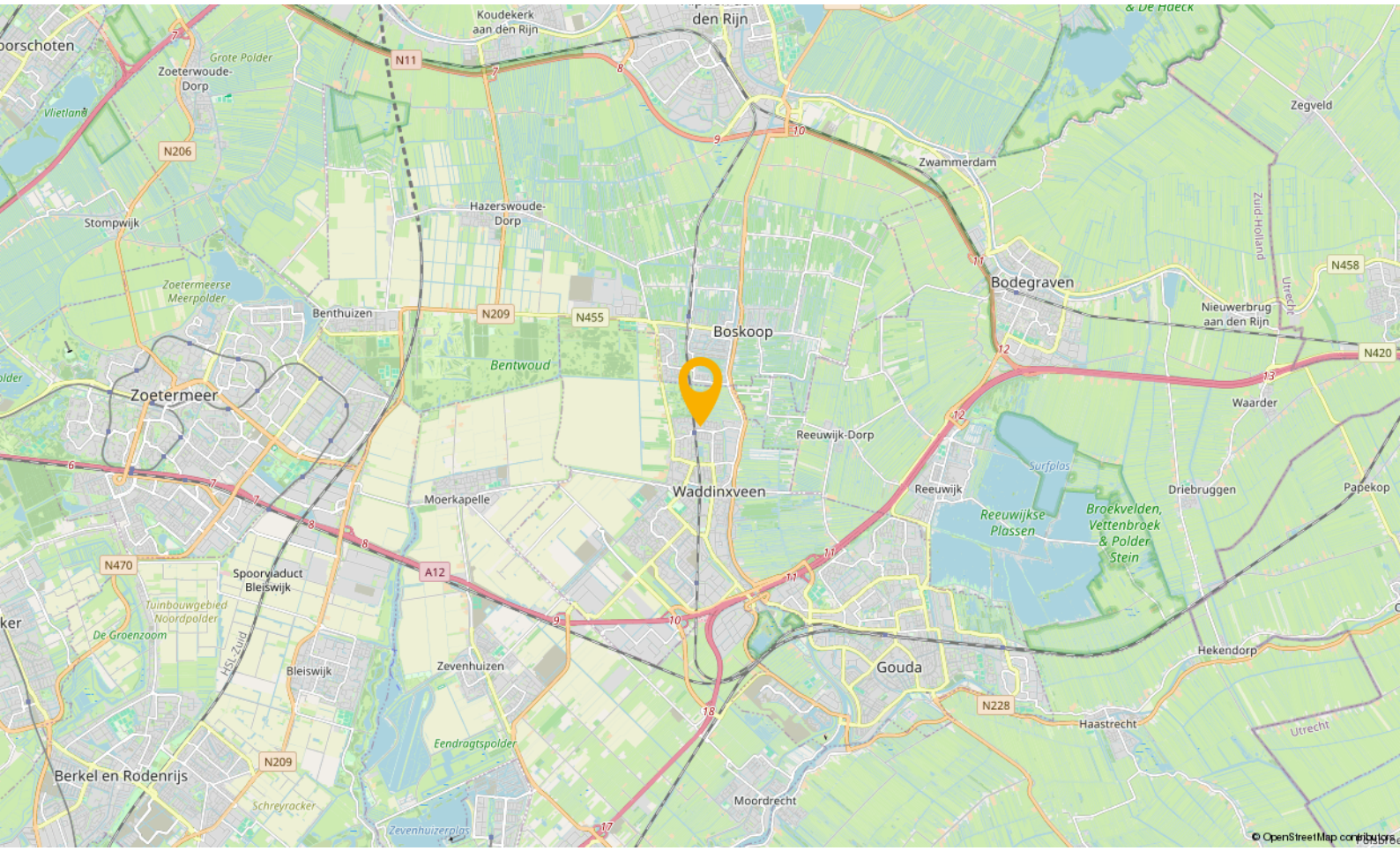
kadaster

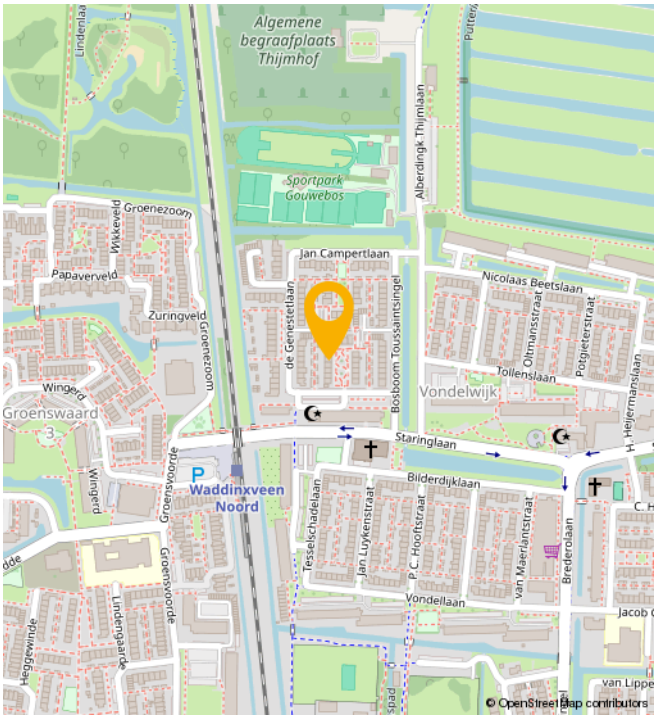
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

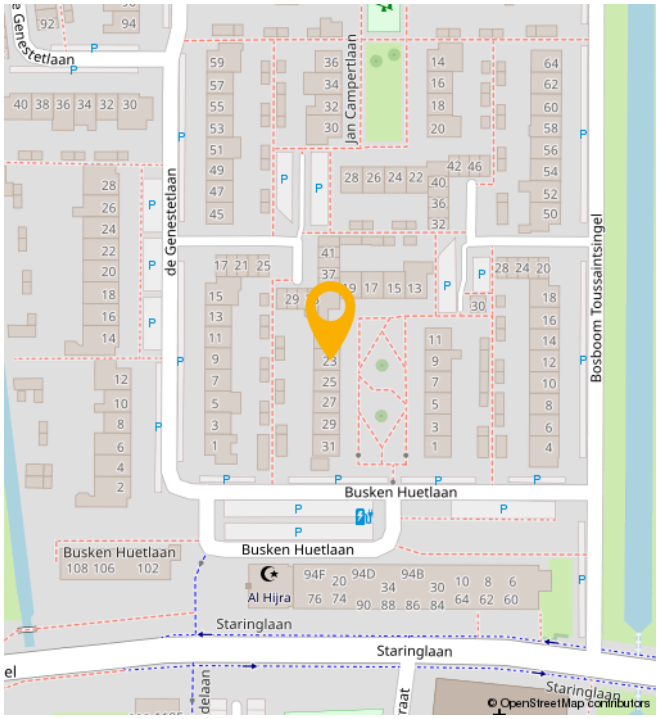
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP KAART

Busken Huetlaan 23







WONEN IN

Waddinxveen

Waddinxveen is in de loop der jaren uitgegroeid tot een volwassen dorp met 33.000 inwoners, maar tegelijkertijd ademt Waddinxveen nog een dorpse sfeer uit. Hier is het leven nog goed. Dat komt onder andere door de grote hoeveelheid groen, de kleinschalige wijken met een landelijk karakter en de sfeer die zich nog het beste laat omschrijven als gemoedelijk. Maar wees niet bang, Waddinxveen heeft ook vele voorzieningen. Een hapje of drankje in een van de gezellige restaurants, winkelen in het moderne winkelcentrum of genieten van het Groene Hart, waar Waddinxveen midden in ligt, het kan allemaal.

Waddinxveen is voor kinderen echt een heerlijke plek om op te groeien. Met al die vele veilige speelmogelijkheden is dat natuurlijk best wel Logisch. Als je een basisschool voor je kroost moet uitzoeken is er meer dan genoeg keuze. Immers, in nagenoeg alle wijken van Waddinxveen is er openbaar en Christelijk basisonderwijs, dat allemaal bekend staat om het goede niveau en de grote persoonlijke aandacht voor jouw kind.

Behalve voldoende basisscholen heeft Waddinxveen bovendien een prima middelbare school: het Coenecoop College. Dit is een moderne scholengemeenschap met gymnasium, atheneum, havo, mavo en vmbo-klassen. De school groeit in haar regionale functie, staat goed aangeschreven en biedt leerlingen volop de kans om zich internationaal te oriënteren en te ontwikkelen. Wonen in Waddinxveen legt dus in alle opzichten een basis voor een goede toekomst.

Nog iets te doen in de avonduren?

Bij een 'stads' dorp hoort natuurlijk een bloeiend verenigingsleven. Waddinxveen beschikt dan ook over tal van verenigingen variërend van toneelvereniging tot bridgevereniging. En daarnaast heeft de gemeente voor bijna elke tak van sport wel een sportvereniging.

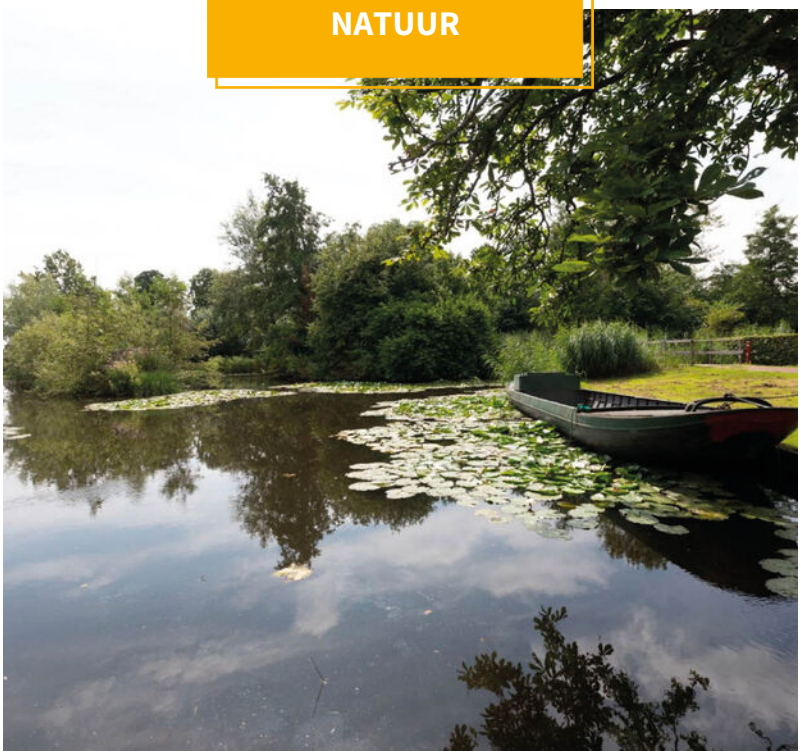
En heerlijk centraal

Waddinxveen is dé ideale uitvalsbasis voor mensen die royaal willen wonen, maar toch ook snel op het werk of op school willen zijn. Direct gelegen aan de snelwegen A12 en A20 ben je binnen no time in de vier grote steden, zowel met de auto als met het voor de deur gelegen openbaar vervoer. Deze unieke ligging verklaart, samen met het prachtige woonaanbod, de aantrekkingskracht van Waddinxveen.

Waddinxveen in het kort

- Midden in de randstad, maar ouderwets gezellig.
- Direct aan de A12 en A20
- Drie treinstations en goede busverbindingen
- Winkelcentrum Gouweplein
- Maar liefst 9 basisscholen en middelbare school.
- Groene Hart, het Bentwoud, 't Weegje en het Gouwebos vind je aan de rand van Waddinxveen
- Vele sportverenigingen
- Alle soorten verenigingen
- Zwembad de Sniep
- Horeca Boulevard de Nesse

NATUUR





BUURTINFORMATION

Buurtinformatie - Waddinxveen / Vondelwijk

Leeftijd



0 - 14: 17%
15 - 24: 14%
25 - 44: 26%
45 - 64: 25%
65+: 18%

Koop / huur



Koop: 65%
Huur: 35%

Huishoudens



Eenpersoons: 32%
Zonder kinderen: 28%
Met kinderen: 40%

Percentage mannen:
49%

Percentage vrouwen:
51%

Aantal auto's:
1,0 per huishouden

JOUW MAKELAAR

‘Kopers van toen, regelmatig onze verkopers van nu’

“Het is natuurlijk best een uitdaging, makelaar zijn in de stad waar je zelf ook bewoner van bent.

Want aan de ene kant verdedig je de belangen van de verkoper, wij omschrijven dat “met de minste overlast, in een zo kort mogelijke periode het beste resultaat behalen”, maar aan de andere kant zit je met een koper aan tafel die straks een nieuwe wijk-, of plaatsbewoner zal zijn.

Je onderhandelt op het scherpst van de snede en de week erna kom je elkaar tegen in het winkelcentrum of op de tennisbaan. Ik realiseer me dan ook elke dag dat wederzijds respect superbelangrijk is. En het feit dat de kopers van toen, regelmatig onze verkopers van nu zijn…. geeft aan dat we dat op een goede manier naar onze dagelijkse werkzaamheden weten te vertalen.”



Jouw makelaar voor deze woning is

Léon Wallaart

Neem contact met mij op voor meer informatie

06 100 520 43

leon@gouwestadmakelaardij.nl

AANTEKENINGEN

WELKOM!

Onze diensten

Of je nu op zoek bent naar je nieuwe droomwoning, je woning wilt verkopen, of huisvesting zoekt voor je bedrijf. Wij zijn je graag van dienst met onze gedegen kennis, advies en uiteraard ons enthousiasme.



Verkopen

Jij kent je woning als beste

Een huis verkopen is voor menigeen een emotioneel traject. Terecht, want je hebt niet zelden heel wat jaren naar volle tevredenheid in je huis gewoond.



Online waardecheck

Ben je benieuwd wat je huidige woning waard is in deze tijd?

Wij bepalen het gratis en vanzelfsprekend helemaal vrijblijvend, maar indien gewenst vertellen we je uiteraard graag meer over onze werkwijze.



Aankopen

Een huis is geen broodje

Een nieuwe woning kopen is zonder enige twijfel één van de grootste stappen in uw leven. Dat is een stap die u weloverwogen moet nemen.



Taxaties

Simpelweg de juiste waarde

Voor de financiering van je nieuwe woning of herfinanciering van je huidige huis heb je een taxatie nodig. Uiteraard kunnen wij je woning waarderen.

OVER ONS

Gouwestad Makelaardij

Midden in de maatschappij

Weten wat er in de stad en de regio speelt. Dát is zonder twijfel onze onderscheidende factor. En dat komt omdat de makelaars van ons kantoor wonen in Waddinxveen en van 'het dorp' en haar omgeving houden. Het is ook niet voor niets dat Gouwestad Makelaardij tal van activiteiten sponsort.

Gouwestad Makelaardij is ook een ondernemend makelaarskantoor. Het feit dat wij tijdens de crisis het hardste zijn gegroeid is daarvoor het beste bewijs. We lopen net even iets harder, zitten net even iets eerder aan de onderhandelingstafel en maken daardoor sneller het telefoontje met de mededeling: "Gefeliciteerd je huis is verkocht!". Of: "Het is gelukt. Pak de verhuisdozen maar in, de woning is voor jullie!"



DE MENSEN ACHTER GOUWESTAD

Passie voor ons vak



Léon Wallaart
Makelaar



Mike Bijl
Makelaar



Wim Molenaar
Makelaar



Peter de Joode
Makelaar

GOUWESTAD
FINANCIELE DIENSTEN



Reinier van den Berg
Hypotheekadviseur

Een hypotheek afsluiten is vaak een spannend proces, met een hoop papierwerk waarbij nogal wat kleine lettertjes komen kijken. Met onze persoonlijke en transparante aanpak zorgen we voor een vertrouwd gevoel, zodat het aankopen van je nieuwe woning vooral ook een leuke tijd wordt.

Met de huidige drukte op de woningmarkt neemt de spanning bij het kopen van een woning ook behoorlijk toe. Niet alleen omdat je vaak niet de enige gegadigde bent en dat droomhuis misschien wel door je vingers glipt, maar ook omdat makelaars de druk flink op kunnen voeren.

Wel zo fijn als je in zulke hectische tijden zekerheid hebt over je financiële mogelijkheden en weet dat er iemand meekijkt die het hoofd koel houdt. Op die manier willen we je niet alleen zorgen uit handen nemen, maar willen we er vooral voor zorgen dat je droomwoning niet alleen nu een droomwoning is, maar ook in toekomst een plek blijft waar je met veel plezier en zekerheid kunt wonen.

Denk je na over het kopen van een woning, stap dan gewoon eens bij ons binnen, dan vertellen we je graag, helemaal vrijblijvend, over onze aanpak.

Verzekeringen

Zodat jij je zeker voelt

Al ruim 30 jaar beschermen wij onze klanten en hun toekomst. Verzekeren doen wij niet alleen omdat het moet, maar omdat je wilt beschermen wat je lief is. Persoonlijke aandacht en luisteren naar wat jij, als klant, belangrijk vindt. Zodat je met een vertrouwd gevoel naar de toekomst kunt kijken met een verzekeringspakket dat bij je past. Dat geld niet alleen nu, maar ook voor later. Wij monitoren namelijk dagelijks of je huidige producten nog wel de juiste en/of voordeligste voor je zijn.
En het mooiste, dat gaat bij ons gewoon samen met scherpe premies.